



**INTENDENCIA DE MONTEVIDEO**  
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN  
DIVISIÓN PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

# **INVENTARIO PATRIMONIAL DEL CENTRO DE MONTEVIDEO Y ÁREAS DE PROXIMIDAD**

**DOCUMENTO DE AVANCE**

DICIEMBRE 2021



## ÍNDICE

### **1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES**

- 1.1 INTRODUCCIÓN
- 1.2 CONTEXTO PLANIFICADOR
- 1.3 OBJETIVOS
- 1.4 ÁMBITO DEL INVENTARIO

### **2. VALORACIÓN PATRIMONIAL**

- 2.1 ALCANCE
- 2.2 METODOLOGÍA
- 2.3 CRITERIOS DE VALORACIÓN
- 2.4 COMPONENTES DEL INVENTARIO

### **3. ANEXOS**

#### **ANEXO 1- ÁMBITO INVENTARIO**

- ANEXO 1\_1- ÁMBITO INVENTARIO
- ANEXO 1\_2- PROTECCIÓN EXISTENTE

#### **ANEXO 2- ÁREA PATRIMONIAL AV 18 DE JULIO**

- ANEXO 2\_1- ÁREA PATRIMONIAL AV 18 DE JULIO\_CARTOGRAFÍA
- ANEXO 2\_2- ÁREA PATRIMONIAL AV 18 DE JULIO\_CARTOGRAFÍA\_DETALLE
- ANEXO 2\_3- ÁREA PATRIMONIAL AV 18 DE JULIO\_FICHAS

#### **ANEXO 3- ÁREA PATRIMONIAL CENTRO NORTE**

- ANEXO 3\_1- ÁREA PATRIMONIAL CENTRO NORTE\_CARTOGRAFÍA



ANEXO 3\_2- ÁREA PATRIMONIAL CENTRO NORTE\_CARTOGRAFÍA\_DETALLE

ANEXO 3\_3- GLOSARIO E INSTRUCTIVO DE FICHAS

ANEXO 3\_4- ÁREA PATRIMONIAL CENTRO NORTE\_FICHAS

**ANEXO 4- ÁREA PATRIMONIAL CENTRO SUR**

ANEXO 4\_1- ÁREA PATRIMONIAL CENTRO SUR\_CARTOGRAFÍA

ANEXO 4\_2- ÁREA PATRIMONIAL CENTRO SUR\_CARTOGRAFÍA\_DETALLE

ANEXO 4\_3- GLOSARIO E INSTRUCTIVO DE FICHAS

ANEXO 4\_4- ÁREA PATRIMONIAL CENTRO SUR\_FICHAS

**ANEXO 5- CONJUNTOS URBANOS PROTEGIDOS**

ANEXO 5\_1- CONJUNTOS URBANOS PROTEGIDOS\_CARTOGRAFÍA

ANEXO 5\_2- FICHA CUPAVUY

ANEXO 5\_3- FICHA CUPAVLIB

ANEXO 5\_4- FICHA CUPAV18

ANEXO 5\_5- FICHA CUPBEP

ANEXO 5\_6- FICHA CUPCH CUPJP

ANEXO 5\_7- FICHA CUPPR

ANEXO 5\_8- FICHA CUPYARO

ANEXO 5\_9- FICHA CUPDB

**ANEXO 6- TRAMOS Y CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS**

ANEXO 6\_1- TRAMOS PROTEGIDOS\_LISTADO

ANEXO 6\_2- TRAMOS Y CAMPOS VISUALES PROTEGIDOS\_CARTOGRAFÍA

**ANEXO 7- BIENES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL A INCORPORAR**

ANEXO 7\_1- BIENES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL\_CARTOGRAFÍA

ANEXO 7\_2- BIENES DE INTERÉS DEPARTAMENTAL\_FICHAS



**ANEXO 8- BIENES INMUEBLES A INCORPORAR AL RÉGIMEN PATRIMONIAL (GPP3 Y 4)**

ANEXO 8\_1- BIENES A INCORPORAR AL RÉGIMEN PATRIMONIAL\_CARTOGRAFÍA

ANEXO 8\_2- BIENES A INCORPORAR AL RÉGIMEN PATRIMONIAL\_LISTADO

**ANEXO 9- SÍNTESIS RÉGIMEN PATRIMONIAL**

ANEXO 9\_1- SÍNTESIS RÉGIMEN PATRIMONIAL

**ANEXO 10- ÁREA DE PROTECCIÓN URBANO- AMBIENTAL CORDÓN SUR**

ANEXO 10\_1- ÁREA DE PROTECCIÓN URBANO- AMBIENTAL CORDÓN SUR

**ANEXO 11- ÁREA DE PROMOCIÓN CORDÓN NORTE**

ANEXO 11\_1- ÁREA DE PROMOCIÓN CORDÓN NORTE

**ANEXO 12- ALTURAS PROPUESTAS**

ANEXO 12\_1- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN\_CARTOGRAFÍA

ANEXO 12\_2- SECTORES CON VARIACIÓN DE ALTURAS\_CARTOGRAFÍA

ANEXO 12\_3-ANÁLISIS DE LA VARIACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD POR SECTORES\_CARTOGRAFÍA

**ANEXO 13- PIEZAS DE ANÁLISIS**

ANEXO 13\_1- PIEZAS DE ANÁLISIS\_CENTRO NORTE

ANEXO 13\_2- PIEZAS DE ANÁLISIS\_CENTRO SUR

ANEXO 13\_3- PIEZAS DE ANÁLISIS\_AV 18 DE JULIO

ANEXO 13\_4- PIEZAS DE ANÁLISIS\_CORDÓN SUR

ANEXO 13\_5- PIEZAS DE ANÁLISIS\_CORDÓN SUR-PARQUE RODÓ



## 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

### 1.1 INTRODUCCIÓN

Este documento contiene una síntesis de los principales avances en el proceso de elaboración del Instrumento de Ordenamiento Territorial definido como **INVENTARIO PATRIMONIAL DEL CENTRO Y ÁREAS DE PROXIMIDAD** (en adelante Inventario Patrimonial) .

Se detallan a continuación los aspectos vinculados con el marco planificador y normativo en el que se encuadra su elaboración, los objetivos y el ámbito, así como las definiciones conceptuales, los criterios y resultados de la valoración patrimonial.

El Centro de Montevideo y sus áreas de proximidad (Cordón, Barrio Sur, Palermo, Parque Rodó) conforman un territorio de referencia a escala departamental, metropolitana, nacional y regional. Si bien se trata de un territorio extenso y diverso, en cuyo interior pueden identificarse áreas con características diferentes, presenta en términos generales muy buenas calidades urbano-ambientales y que concentra un destacado conjunto de edificaciones de distintas épocas, lenguajes y tipologías, además de una serie de espacios públicos de calidad.

Se destaca la Avenida 18 de Julio, eje vertebrador del primer crecimiento de la ciudad, así como otros sectores y entornos urbanos: la Avenida Uruguay, o el eje Constituyente - Bulevar España, la calle San José, entre otros. La presencia de edificios institucionales públicos y privados, con destinos administrativos, culturales, comerciales, financieros, así como las edificaciones destinadas a vivienda y el espacio público, articulan el crecimiento de la ciudad en este sector y conforman un territorio reconocible a escala nacional.

La interacción de estos componentes físicos con otros de tipo socio- cultural y económico ha conformado a lo largo del tiempo un ambiente urbano de relevancia, con valores históricos y simbólicos.

A los efectos de asegurar su sostenibilidad frente a los procesos de transformación que presenta actualmente esta zona de la ciudad, se requiere, entre otros aspectos, de la identificación, valoración y preservación de su patrimonio arquitectónico y urbanístico.

En este sentido, se identifican en este ámbito valores asociados tanto a los bienes individuales como a los conjuntos. En particular, serán objeto de este Inventario Patrimonial, los siguientes componentes físicos del ambiente urbano: las edificaciones, los tramos de calle (conformados por las edificaciones, el espacio y el arbolado público) y los conjuntos, espacios y áreas que se identifiquen en el proceso de elaboración de este instrumento. En consecuencia, se determinará el régimen de gestión que se entienda adecuado para los mismos y se aplicarán las figuras de protección patrimonial que aseguren su preservación.



## 1.2 CONTEXTO PLANIFICADOR Y ANTECEDENTES

La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (Ley Nº 18.308, Artículo 22) define los Inventarios como:

*“instrumentos complementarios de ordenamiento territorial, que identifican y determinan el régimen de protección para las construcciones, conjuntos de edificaciones y otros bienes, espacios públicos, sectores territoriales o zonas de paisaje en los que las intervenciones se someten a requisitos restrictivos a fin de asegurar su conservación o preservación acordes con su interés cultural de carácter histórico, arqueológico, artístico, arquitectónico, ambiental o patrimonial de cualquier orden. Éstos se podrán aprobar como documentos independientes o integrados en los otros instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible.”*

Se trata de instrumento especial de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible a ser aprobado por el Gobierno Departamental.

La Intendencia de Montevideo ha profundizado en las últimas décadas el proceso planificador, en particular desde la aprobación del Plan Montevideo o POT, en setiembre de 1998 (Decreto Departamental Nº 28.242) y los procesos de planificación derivada.

El Plan Montevideo define el Inventario como un instrumento de la planificación derivada que contiene la relación de bienes inmuebles sujetos a régimen de especial protección en función de sus valores patrimoniales de naturaleza histórica, artística, cultural, paisajística, ambiental y/o natural.

En este marco, el presente Inventario Patrimonial se desprende de dicho Plan, donde en su Artículo D.223.1 se declaran de interés departamental las actividades de ordenamiento y planificación del territorio departamental, así como la protección del ambiente y del patrimonio natural y cultural del Departamento de Montevideo.

En relación al territorio en particular, las Directrices Departamentales, aprobadas por Decreto Departamental Nº 34.870 (25/11/2013), definen al Centro de Montevideo como uno de los cinco territorios estructurantes del ámbito departamental. En este sentido se definen lineamientos para recuperar y potenciar sus valores urbanos y simbólicos.

Consistentemente con las determinaciones de ambos instrumentos- Directrices y Plan Montevideo- por medio del Decreto Nº 35.214 (14/08/2014) se creó el Área Patrimonial 18 de Julio, incorporando al Régimen Patrimonial de Suelo Urbano todos los padrones y espacios públicos frentistas a la Avenida 18 de Julio, entre las calles Andes y Barrios Amorín; Constituyente entre Santiago de Chile y Barrios Amorín y a las Plazas de Cagancha e Ing. Juan Pedro Fabini.

Asimismo, se avanzó en la elaboración del Inventario Básico del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Avenida 18 de Julio y el Inventario de Conjuntos Urbanos Protegidos. En este sentido, el presente Inventario Patrimonial incorpora los avances en la catalogación de aquellas áreas que se encuentran comprendidas en el ámbito del presente Inventario.



Por Resolución N° 4790/19 (1/10/2019) se dispuso la creación de un Grupo de Trabajo interdisciplinario y con adscripciones en diferentes ámbitos de la Intendencia de Montevideo, encargado de la elaboración del “Plan de Ordenación y Revitalización del Centro e Inventario Patrimonial” y se dio inicio a la elaboración de ambos instrumentos.

Si bien se comunicaron por separado, se entiende necesaria la articulación del Inventario Patrimonial con el Plan Parcial, con el objeto de ejecutar actuaciones territoriales específicas de revitalización urbana, asegurando la identificación, preservación y puesta en valor de las edificaciones, el espacio público y demás componentes del tejido urbano de valor patrimonial existente en este sector de la ciudad.

### **1.3 OBJETIVOS**

Se identifican a continuación una serie de objetivos primarios de carácter general que el propio instrumento definirá con mayor precisión:

- Identificar, valorar, proteger y divulgar los bienes patrimoniales del Centro y áreas de proximidad
- Definir el régimen de gestión y las figuras de protección que correspondan aplicar en el ámbito para su puesta en valor patrimonial, apoyadas en categorías conceptuales que amplíen la visión disciplinar, desde un enfoque holístico que permita identificar temáticas confluyentes en el objeto patrimonial
- Superar los límites de lo monumental e incorporar valores patrimoniales derivados de la coherencia morfológica y rasgos identitarios reconocidos por la comunidad

### **1.4 ÁMBITO DEL INVENTARIO**

El área comprendida se encuentra ubicada en Suelo Urbano Consolidado según la categorización de las directrices Departamentales, dentro del área diferenciada “Centro” y “Barrio Sur-Parque Rodó-Palermo”. Pertenece a la competencia territorial del Municipio B y de los CCZ 1 y CCZ 2.

El área de referencia es la siguiente:(establecida en la resolución 1522/20): Calle Paysandú (ambos frentes), calle República, calle Eduardo V. Haedo, calle Defensa, calle Dr. Salvador Ferrer Serra, calle Dr. Juan Paullier, calle Eduardo V. Haedo, calle Acevedo Díaz entre calle Eduardo V. Haedo y calle Dr. Salvador Ferrer Serra, calle Acevedo Díaz entre Dr. Salvador Ferrer Serra y calle Goes (ambos frentes), calle Goes (ambos frentes), Bulevar Gral. José Artigas entre Goes y 18 de Julio, Bulevar Gral. José Artigas entre 18 de Julio y Br. España (ambos frentes excluidos), calle San Salvador, calle Acevedo Díaz (ambos frentes), Br. España entre Acevedo Díaz y Dr. Joaquín Requena (ambos frentes), incluyendo el apéndice de la calle Dr. Juan Paullier hasta Av. Gonzalo Ramirez (ambos frentes), calle Durazno (ambos frentes), rambla Sur, calle Ciudadela (ambos frentes excluidos), Circunvalación Plaza Independencia (ambos frentes excluidos), calle Florida (ambos frentes excluidos), predio N° 421657 frentista a calle Gaboto, predio N° 20759 frentista a calle Dr. Salvador Ferrer Serra y predio 166594 frentista a calle Goes incluidos, predio N°5735 frentista a calle Maldonado excluido. Ver Anexo 1\_1.



**Anexo N° 1.1**  
Inventario Patrimonial  
Centro

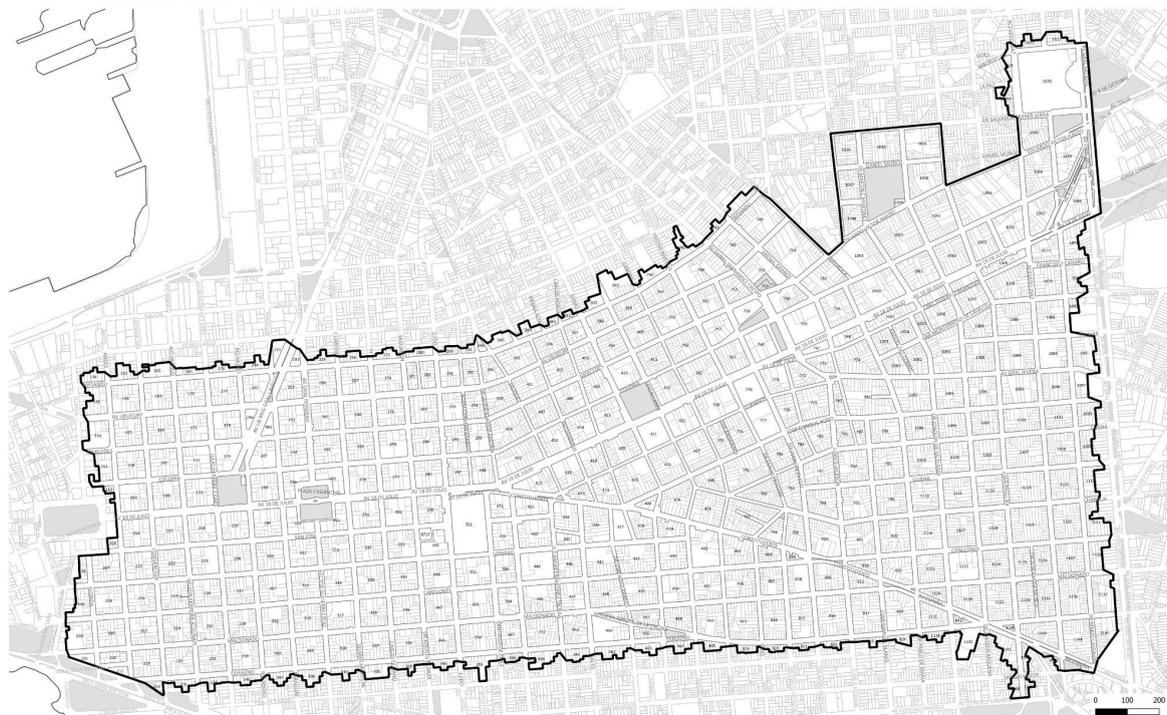
Ámbito Inventario  
2012-2021

Intendencia de Montevideo  
Departamento de Planificación  
Unidad de Protección del Patrimonio

#### REFERENCIAS

Ámbito Inventario Centro 

Espacios Libres 



Ámbito del Inventario Patrimonial del Centro. Fuente: Elaboración propia 2021

En el Anexo 1\_2 se señalan los bienes y espacios que se encuentran en Régimen Patrimonial de Gestión de Suelo, dentro del ámbito, al inicio del proceso de elaboración del presente instrumento (Área Patrimonial Av. 18 de Julio, Monumentos Históricos y Bienes de Interés Departamental).

Desde el punto de vista de la conformación del tejido urbano, el ámbito del Inventario corresponde al área urbana central. El Centro presenta en términos generales un amanzanado regular. A partir de la demolición de la muralla colonial y de la delineación de la Ciudad Nueva por parte de José María Reyes, fue incorporando en sucesivas extensiones, una serie de núcleos urbanos próximos como Cordón y Aguada, siguiendo un crecimiento lineal a partir de la Avenida 18 de Julio y de otras trazas asociadas a caminos y vías (Ejido, Constituyente, Fernández Crespo, etc.) o ciertas subcentralidades históricas asociadas a equipamientos relevantes (entorno de la Plaza Cagancha, el Palacio Municipal, el entorno de la Plaza de los Treinta y Tres, o el entorno de los edificios de Udelar y el IAVA, Tres Cruces, etc.)

El tejido predominante en el ámbito presenta la estructura regular que aporta el damero tradicional, con orientación Norte-Sur, Este-Oeste y manzana tradicional de 100m x 100m aproximadamente. Las alturas mayores (más de 27 mts.) se concentran sobre los principales estructuradores viales (Av. 18 de Julio, Constituyente y Bulevar España). El resto del tejido presenta en general diversas tipologías residenciales, individuales y colectivas, de altura variable.



Los usos predominantes que presenta el ámbito son el habitacional, comercial, administrativo, cultural, productivo, servicios públicos etc. Existe presencia de padrones desocupados.

Se registra una clara diferenciación entre las actividades de planta baja y las plantas altas, en particular en las áreas de Centro y Cordón y sobre los principales estructuradores.

## **2. VALORACIÓN PATRIMONIAL**

### **2.1 ALCANCE**

El Inventario de Protección Patrimonial es un instrumento técnico- administrativo fundamental para establecer una política de preservación, recuperación y gestión del patrimonio. A escala conceptual, proporciona una herramienta adecuada de diagnóstico y determinación del valor patrimonial de las construcciones y ámbitos de un sector de ciudad, así como para la elaboración de propuestas concretas de protección, intervención y desarrollo en tanto aporta un conocimiento calificado y específico del área en estudio en particular en lo referente a los aspectos arquitectónico-urbanísticos y paisajísticos.

La metodología que se utiliza -atendiendo a la idea de "totalidad" que acompaña a la palabra "inventario"- implica la individualización de cada padrón o ámbito urbano, mediante un registro (ficha) en el que se consigna por relevamiento directo una serie de datos determinados en función de los objetivos del inventario a realizar y de las características del área de actuación. La obtención de un nivel de información similar para todos los padrones o ámbitos permite la confrontación de todos los casos.

Son objetos de este Inventario patrimonial: las construcciones (bienes inmuebles) y entornos urbanos que se encuentran localizados en el ámbito definido en 1.4.

En general un inventario patrimonial puede servir para cumplir múltiples objetivos, en particular para la adjudicación de grados que permiten la protección patrimonial de esos bienes y sirven para establecer una política de preservación, recuperación y gestión del patrimonio.

El presente Inventario Patrimonial constituye un instrumento complementario a los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes en Montevideo, donde en su ámbito las intervenciones se someten a requisitos restrictivos, que implican en algunos sectores bajar las alturas máximas vigentes ya sea por razones de tipo urbano patrimonial, como es el caso de la Avenida Uruguay, o de tipo ambiental como es el caso del Área de Protección Urbano- Ambiental Cordón Sur (ver sección 2.4.2.1 y Anexos 12\_1 a 12\_3). Por otro lado, el instrumento en su ámbito identifica un sector denominado Área de Promoción Cordón Norte donde son posibles mayores alturas, compensando así la edificabilidad perdida (ver sección 2.4.2.2 y Anexos 12\_1 a 12\_3).



## 2.2 METODOLOGÍA

Los trabajos se desarrollaron en cinco fases:

Fase 1: Relevamiento de campo. Se relevaron todas las construcciones y espacios en el ámbito del Inventario mediante fichas por manzana, padrones y tramos, consignando datos catastrales, valoración patrimonial existente y propuesta primaria (GPP, Tramo significativo, pertenencia a un conjunto, etc.), usos, alturas reales de las edificaciones, etc. Esta fase incluye el primer procesamiento de la información recogida.

Fase 2: Propuesta de protección patrimonial a partir de la aplicación de las figuras previstas en el Digesto Departamental para el Régimen de gestión de suelo patrimonial.

Fase 3: Elaboración del Catálogo, que integra el conjunto de fichas técnicas de valoración patrimonial de los componentes identificados en la Fase 2 (ver fichas en los correspondientes Anexos)

Fase 4: Identificación de áreas factibles de ser tratadas con énfasis en requisitos restrictivos de altura tanto por criterios de preservación patrimonial o ambiental (ver Anexos 13\_1 a 13\_5).

Fase 5: Identificación de Área de Promoción en el ámbito del Inventario, con el objetivo de compensar la pérdida de edificabilidad ocasionada en la Fase 4 (ver Anexos 13\_1 a 13\_5).

Las Fases 2, 3, 4 y 5 se realizaron de manera simultánea.

## 2.3 CRITERIOS DE VALORACIÓN

### 2.3.1 Bienes Inmuebles

Para el caso de los inmuebles los criterios de valoración contemplan:

- La pertenencia a tipologías predominantes que asociadas a otras características son generadoras de rasgos definitorios en la imagen de la zona.
- La calidad constructiva y arquitectónica y su representatividad en relación al desarrollo de la cultura arquitectónica local y nacional.
- La significación como testimonio histórico-cultural
- La contribución a la creación de ámbitos urbanos calificados, más allá del análisis de los propios valores como objeto en sí.

En el caso de los Padrones, la valoración se condensa en los Grados de Protección Patrimonial.



El Digesto Departamental, en su Artículo D. 223.236.1, entiende por tal la importancia testimonial del edificio, que puede estar dada por sus características morfológicas y/o tipológicas, por sus elementos significativos, por su integración al entorno urbano, por su importancia como elemento referencial urbano, por su significado histórico o cultural. La determinación del grado de protección patrimonial implica el nivel de intervención arquitectónica y fija las pautas para la actuación en cada uno de los edificios de acuerdo al grado asignado, en relación con el valor patrimonial a proteger.

Se adopta una escala de catalogación que consta de cinco grados de acuerdo a los diferentes alcances de la protección que merezca el bien.

**Grado 0 - Sustitución deseable.** Inmueble con valores arquitectónicos o urbanísticos negativos, cuya sustitución se considera beneficiosa.

**Grado 1 - Sustitución posible.** Edificio que puede ser sustituido o sometido a una significativa reformulación que incluya un mejoramiento de su relación con el ambiente.

**Grado 2 - Protección Ambiental.** Edificio que puede ser modificado conservando o mejorando su relación con el ambiente y manteniendo sus elementos significativos.

**Grado 3 - Protección Estructural.** Edificio que debe ser conservado mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración, sus Elementos Significativos y sus características ambientales.

**Grado 4 - Protección Integral.** Edificio de valor excepcional que debe ser conservado integralmente. Sólo se admitirán en él apropiadas y discretas incorporaciones de elementos de acondicionamiento.

La Intendencia de Montevideo actualizará el Inventario Patrimonial periódicamente. No se modificarán los Grados de Protección Patrimonial salvo expresa autorización de la Junta Departamental de Montevideo. Podrá incrementarse el Grado de Protección Patrimonial a partir de la realización de las obras debidamente autorizadas que hayan seguido las recomendaciones contenidas en las fichas del Inventario aprobadas por la Junta Departamental de Montevideo.

### 2.3.2 Tramos Protegidos

El Digesto Departamental, Artículo D. 223.236.4 define los Tramos como el sector de una calle conformado por los planos verticales frontales de las edificaciones, los espacios públicos, la calzada, las aceras y el equipamiento existentes en el mismo a lo largo de todo su desarrollo.

Para la definición de Tramos Protegidos se tienen en cuenta sus características morfológicas y urbanas, sus elementos significativos, las visuales caracterizadas que posea o su importancia como elemento referencial urbano, sea por su significado histórico, cultural o sus valores testimoniales.

En este sentido, los criterios de valoración contemplan:

- La calidad de los límites construidos.
- La presencia de conjuntos unitarios.
- La adecuada relación de alturas, alineaciones, ritmos, proporciones, etc.
- La homogeneidad en carácter y calidad de las construcciones.



- Características vinculadas a la escala.
- La presencia de elementos significativos (ya sean elementos construidos, vegetación relevante, pendientes, etc.).
- La presencia de visuales de interés.
- La contribución a la conformación de un ámbito calificado.

### **2.3.3 Conjuntos Urbanos Protegidos**

De acuerdo al Digesto Departamental Artículo D. 223.236.4 son aquellos predios (incluyendo sus edificaciones, jardines o espacios libres), objetos y espacios públicos, que conforman un conjunto relevante por sus valores compositivos, decorativos, constructivos, paisajísticos, históricos o simbólicos.

Los criterios de valoración integran los relativos a los inmuebles y a los tramos definidos en los ítems anteriores.

### **2.3.4 Áreas Patrimoniales**

De acuerdo a las definiciones contenidas en el Digesto Departamental, Título V, Capítulo I, Art. D. 223.234 a Art. D.223.243

### **2.3.5 Campos Visuales Protegidos**

Se encuentran definidos en el Digesto Departamental, Art. D. 223.236.4, como aquellos que salvaguarden para la apreciación pública los campos de visión de elementos referenciales del territorio.



## 2.4 COMPONENTES DEL INVENTARIO PATRIMONIAL CENTRO

El **Inventario Patrimonial del Centro y áreas de proximidad** se integra con los siguientes componentes definidos a partir de la identificación de valores arquitectónicos, urbanísticos y paisajísticos en el ámbito:

### 2.4.1 Bienes y espacios en Régimen Patrimonial de Suelo Urbano

#### 2.4.1.1 Normas generales

En el ámbito del Inventario y para los bienes y espacios en Régimen Patrimonial se mantienen los parámetros urbanos correspondientes al Suelo Urbano Consolidado en Régimen General<sup>1</sup>. Rige lo establecido en los planos correspondientes (POT), más las siguientes condicionantes y/o las situaciones especialmente previstas a continuación:

Usos del suelo: Estacionamientos y acceso vehicular.-

En la planta baja de los edificios y en una franja de 3 metros de profundidad tomados desde la línea de edificación, no se admiten sitios de estacionamiento, a excepción del acceso vehicular y locales habitables (Hall de acceso, SUM, viviendas, comercios, etc.). En los predios menores de 12 metros de frente se admite solo un acceso vehicular de ancho máximo de 3.50 mts.

Acordamientos: Rige acuerdo en predios linderos a edificios catalogados como Bien de Interés Departamental, Monumento Histórico Nacional y/o catalogado con Grado de Protección Patrimonial 3 o 4.

Todo edificio que se construya lindero a un edificio catalogado como Bien de Interés Departamental, Monumento Histórico Nacional y/o catalogado con Grado de Protección Patrimonial 3 o 4 deberá acordarse de la siguiente manera:

Sobre la línea de edificación la altura máxima admitida se extenderá como máximo hasta 3 metros de la divisoria del predio declarado de Interés Departamental o Monumento Histórico Nacional. A partir de este punto se descenderá obligatoriamente hasta alcanzar la altura de dicho edificio.

Ante situaciones especiales que por aplicación de esta disposición no se logre una adecuada resolución urbanística, se podrá presentar un trámite en consulta ante la oficina competente.

Alturas: Rige lo establecido en los Anexos 12\_1, 12\_2 y 12\_3.

La Intendencia de Montevideo podrá autorizar la transferencia de Derechos de Edificabilidad de acuerdo a lo previsto en el Decreto N° 37.870, promulgado por Resolución 4717/21 (1/11/21), en aquellos predios donde se hubiese producido una modificación de la altura máxima de la edificación con respecto a la vigente previa a la cautela establecida por los Decretos Nro. 37.279 de fecha 14/11/2019, Nro. 37.421 de fecha 23/04/2020 y Nro. 37.908 de fecha 11/11/2021.

---

<sup>1</sup> Se hace referencia a la normativa correspondiente a los estructuradores Av. 18 de Julio Art. D 223.190, Av. Libertador Art. D 223.192, y a las áreas diferenciadas Centro Art. D223.202, Barrio Sur, Palermo y Parque Rodó, Art. D223.203)



No se admitirá la sustitución de aquellos bienes catalogados con Grado de Protección 2, 3 y 4 situados en Conjuntos Urbanos, Tramos y Espacios de valor patrimonial.

#### **2.4.1.2 Área Patrimonial Avenida 18 de Julio**

Delimitación: definida por el Decreto Departamental N° 35.214 del 14/08/2014, promulgado por la Resolución 3715/14 del 22/08/2014 (ver Anexo 2\_1).

Catalogación: se incorpora la catalogación de las construcciones a partir de las cartografías y fichas contenidas en los Anexos 2\_2 y 2\_3.

#### **2.4.1.3 Área Patrimonial Centro Norte**

Delimitación: Avenida 18 de Julio (ambos frentes excluidos) entre Calle Dr. Javier Barrios Amorín y Circunvalación Plaza Cagancha. Circunvalación Plaza Cagancha (ambos frentes excluidos). Av. 18 de Julio (ambos frentes excluidos) entre circunvalación Plaza Cagancha y Calle Río Negro. Calle Río Negro (ambos frentes excluidos) entre Av. 18 de Julio y Calle Colonia. Calle Colonia ( frente excluido) entre Calle Río Negro y Calle Julio Herrera y Obes. Calle Julio Herrera y Obes (frente excluido) entre Calle Colonia y Av. 18 de Julio. Avenida 18 de Julio (ambos frentes excluidos) entre Calle Julio Herrera y Obes y Calle Andes. Calle Andes (ambos frentes) entre Av. 18 de Julio y Calle Colonia excluyendo los padrones 5019, 5017, 5016. Calle Colonia (ambos frentes) entre Calle Andes y Calle Florida excluyendo los padrones 5004, 5005, 5008, 5022. Calle Florida (ambos frentes excluidos a excepción del padrón 430224) entre Calle Mercedes y Calle Paysandú. Calle Paysandú (ambos frentes) entre Calle Florida y Calle Dr. Javier Barrios Amorín excepto los padrones 4931 y 4947 e incluido el padrón 6989. Calle Dr. Javier Barrios Amorín (ambos frentes) entre Calle Paysandú y Av. 18 de Julio, excepto los padrones 815 y 7986 (ver Anexos 3\_1 y 3\_2).

Catalogación: los Grados de Protección Patrimonial y los Tramos Protegidos se asignan en las fichas y cartografía correspondiente (ver Anexo 3\_2, 3\_3 y 3\_4)

#### **2.4.1.4 Área Patrimonial Centro Sur**

Delimitación: Calle Durazno (ambos frentes) entre Dr. Javier Barrios Amorín y Rambla Sur, incluidos los padrones N° 1845 y 1846. Rambla Sur entre calle Convención y calle Ciudadela. Calle Ciudadela (ambos frentes excluidos) entre Rambla Sur y calle San José. Calle San José (frente sur) entre calle Ciudadela y calle Andes, excepto el padrón N° 5708 e incluidos los padrones N°5845, 134833. Calle Andes (frente este) entre calle San José y Av. 18 de Julio incluyendo el padrón N° 134834. Av. 18 de Julio (ambos frentes excluidos) entre calle Andes y circunvalación Dr. Enrique Tarigo. Circunvalación Dr. Enrique Tarigo (ambos frentes excluidos). Av. 18 de Julio (ambos frentes excluidos) entre circunvalación Dr. Enrique Tarigo y calle Santiago de Chile. Calle Santiago de Chile (frente este) entre Av. 18 de Julio y calle Soriano excepto el padrón N° 9577. Calle Constituyente (ambos frentes excluidos) entre calle Santiago de Chile y calle Dr. Javier Barrios Amorin. Calle Dr. Javier Barrios Amorín (ambos frentes) entre calle Constituyente y calle Durazno excepto padrón N° 1273 e incluyendo los padrones N° 1398 y 1846 (ver Anexos 4\_1 y 4\_2).



**Catalogación:** los Grados de Protección Patrimonial y los Tramos Protegidos se asignan en las fichas y cartografía correspondiente (ver Anexo 4\_2, 4\_3 y 4\_4).

#### 2.4.1.5 Conjuntos Urbanos Protegidos

**Delimitación:** Se identifican y declaran como Conjuntos Urbanos Protegidos los siguientes sectores en el ámbito del Inventario Centro:

| ID CUP | Ámbito   |
|--------|--|
| AUy    | <b>Avenida Uruguay:</b> padrones y espacios frentistas entre Andes y Vázquez (ambas aceras, excluyendo los padrones N°4964 y 4970)   |
| AvLIB  | <b>Avenida Libertador:</b> padrones y espacios frentistas entre Colonia y Cerro Largo (ambas aceras)   |
| Av18J  | <b>Avenida 18 de Julio:</b> padrones y espacios frentistas entre Barrios Amorín y Br General Artigas (ambas aceras, excluyendo los padrones N° 815 y 905), Plaza de los Treinta y Tres y padrones frentistas a la misma por Minas, Colonia y Magallanes; <b>Dr. Emilio Frugoni:</b> padrones y espacios frentistas entre Av. 18 de julio y José Enrique Rodó (ambas aceras), José Enrique Rodó (acera norte, padrón N°14953); <b>Guayabos:</b> padrones y espacios frentistas entre Dr. Emilio Frugoni y Eduardo Acevedo (ambas aceras); <b>Eduardo Acevedo:</b> padrones y espacios frentistas entre Av. 18 de Julio y Guayabos (ambas aceras, incluyendo padrones N° 14967, 14968 y 14953) |
| BEP    | <b>Br España:</b> padrones y espacios frentistas entre Jackson y Mario Cassinoni (ambas aceras); <b>Juan Paullier:</b> padrones frentistas entre Bulevar España y Avenida Gonzalo Ramírez (ambas aceras), <b>Acevedo Díaz:</b> padrones y espacios frentistas entre Br España y San Salvador (ambas aceras)  |
| CH     | <b>Charrúa:</b> padrones y espacios frentistas entre Juan Paullier y Dr. Mario Cassinoni (ambas aceras, excluyendo padrón 22505)   |
| JP     | <b>Juan Paullier:</b> padrones y espacios frentistas entre Chaná y Charrúa (ambas aceras)  |
| Pr     | <b>Edil Hugo Prato:</b> escalinata, espacios y arbolado público entre Bulevar Artigas y Bulevar España   |
| Ya     | <b>Yaro:</b> padrones y espacios frentistas entre Maldonado y Durazno (ambas aceras)   |
| DB     | <b>Don Bosco:</b> entorno edificio Talleres Don Bosco incluyendo padrones y espacios frentistas a las calles Canelones entre Dr. Joaquín de Salterain y Dr. Joaquín Requena; Dr. Joaquín de Salterain entre Canelones y Maldonado; Maldonado entre Dr. Joaquín Requena y Dr. Joaquín de Salterain, y Dr. Joaquín Requena entre Canelones y Maldonado (incluyendo los padrones N°22605, 22666, 23071, 22948)  |



**Catalogación:** los Grados de Protección Patrimonial y los elementos significativos de cada conjunto se asignan en las fichas y cartografía correspondiente (ver Anexos 5\_1 a 5\_9)

#### 2.4.1.5 Bienes de Interés Departamental

**Delimitación:** Se promueve la declaratoria de los siguientes inmuebles identificados con los números de padrón correspondientes:

|    | <b>PADRÓN</b> | <b>DENOMINACIÓN</b>                              | <b>DIRECCIÓN</b>  | <b>GPP PROP.</b> |
|----|---------------|--|---|------------------|
| 1  | 544           | Edificio Palacio Uruguay                         | Av. Uruguay 1524-36                                     | 4                |
| 2  | 868           | Edificio Parma                                   | Av. 18 de Julio 1645, esq. Minas                        | 3                |
| 3  | 1171          | Dispensario Liga Antituberculosa                 | Magallanes 1316-1320                                    | 4                |
| 4  | 4958          | Edificio Maspons                                 | Av. Uruguay 839   | 3                |
| 5  | 6871          | Edificio Manzione                                | Rio Negro 1520  | 3                |
| 6  | 6883          | Edificio de renta del BSE                        | Av. Libertador 1458-64, Mercedes 1085, Paraguay 1451-69 | 3                |
| 7  | 7015          | Centro Militar                                   | Av. Libertador 1546                                     | 3                |
| 8  | 7214          | Asociación de Empleados Civiles de la Nación     | Mercedes 1178   | 3                |
| 9  | 7486          | Edificio Teyma (ex Industrias Philips)           | Av. Uruguay 1283  | 3                |
| 10 | 7743          | Edificio Parella                                 | Ejido 1383-1385   | 3                |
| 11 | 7883          | Edificio en Uruguay 1360-64                      | Avenida Uruguay 1360-64                                 | 3                |
| 12 | 8303          | Radio City Cine                                  | Héctor Gutiérrez Ruiz 1269                              | 3                |
| 13 | 8636          | Centro de Protección de Choferes                 | Soriano 1217  | 3                |
| 14 | 14693         | Edificio ex Sindicato Médico del Uruguay (Casmu) | Colonia 1936  | 3                |
| 15 | 21376         | Edificio de la Liga Antituberculosa              | Av. 18 de Julio 2175                                    | 3                |
| 16 | 22605         | Escuela Artigas                                  | Canelones 2095  | 4                |
| 17 | 23045         | Edificio Br. España 2172                         | Br. España 2172   | 3                |
| 18 | 23046         | Edificio Br. España 2166                         | Br. España 2166   | 3                |
| 19 | 134828        | Edificio los Andes                               | Andes 1418  | 3                |
| 20 | 144220        | Edificio Badán                                   | Andes 1432  | 3                |
| 21 | 144221        | Edificio en Andes 1424                           | Andes 1424  | 3                |
| 22 | 148020        | Edificio Peluffo                                 | Yi 1428   | 4                |
| 23 | 153016        | Edificio Moncaut                                 | Br. España 2180   | 4                |



Catalogación: los Grados de Protección Patrimonial se asignan en las fichas y cartografía correspondientes (ver Cartografía en Anexo 7\_1 y Fichas en Anexo 7\_2)

#### **2.4.1.6 Tramos Protegidos**

Delimitación: Se identifican y declaran como Tramos Protegidos los sectores en el ámbito del Inventario Centro que se indican en el Anexo 6\_1 (Listado) y 6\_2 (Cartografía)

Catalogación: los Grados de Protección Patrimonial se asignan en la cartografía correspondiente (Ver Anexo 6\_2)

#### **2.4.1.7 Campos Visuales Protegidos**

Delimitación: Se identifican para su protección aquellos campos visuales que habilitan la apreciación pública y destaque de elementos urbanos referenciales, tal como se indica en el Anexo 6\_2 (Cartografía).

#### **2.4.1.8 Bienes inmuebles a incorporar al Régimen Patrimonial**

Delimitación y Catalogación: Los bienes inmuebles, que se detallan en los Anexos 8\_1 y 8\_2, identificados por su número de padrón, se incorporarán al Régimen Patrimonial, con los Grados de Protección Patrimonial que se indican en dicho listado.

### **2.4.2 Bienes y espacios en Régimen General de Suelo Urbano**

#### **2.4.2.1 Normas generales**

En el ámbito del Inventario y para los bienes y espacios en Régimen General se mantienen los parámetros urbanos correspondientes al Suelo Urbano Consolidado en Régimen General<sup>2</sup>. Rige lo establecido en los planos correspondientes (POT), más las siguientes condicionantes y/o situaciones especialmente previstas a continuación:

Usos del suelo: Estacionamientos y acceso vehicular.-

En la planta baja de los edificios y en una franja de 3 metros de profundidad tomados desde la línea de edificación, no se admiten sitios de estacionamiento, a excepción del acceso vehicular y locales habitables (Hall de acceso, SUM, viviendas, comercios, etc.). En los predios menores de 12 metros de frente se admite solo un acceso vehicular de ancho máximo de 3.50 mts.

Alturas: Rige lo establecido en los Anexos 12\_1 a 12\_3.

Acordamientos: Rige acordamiento en predios linderos a un edificio catalogado como Bien de Interés Departamental, Monumento Histórico Nacional y/o catalogado con Grado de Protección Patrimonial 3 o 4 .

---

<sup>2</sup> Se hace referencia a la normativa correspondiente a los estructuradores Av. D. Fernandez Crespo Art. D223.193, Bv. Artigas Art. D223.197, y a las áreas diferenciadas Centro Art. D223.202, Barrio Sur, Palermo y Parque Rodó, Art. D223.203



Todo edificio que se construya lindero a un edificio catalogado como Bien de Interés Departamental, Monumento Histórico Nacional y/o catalogado con Grado de Protección Patrimonial 3 o 4 deberá acordarse de la siguiente manera:

Sobre la línea de edificación la altura máxima admitida se extenderá como máximo hasta 3 metros de la divisoria del predio declarado de Interés Departamental o Monumento Histórico Nacional. A partir de este punto se descenderá obligatoriamente hasta alcanzar la altura de dicho edificio.

Ante situaciones especiales que por aplicación de esta disposición no se logre una adecuada resolución urbanística, se podrá presentar un trámite en consulta ante la oficina competente.

En función del análisis realizado se delimitan las siguientes áreas en Régimen General.

#### **2.4.2.2 Área de Protección Urbano- Ambiental Cordón Sur**

Delimitación: La pieza está definida a partir de un análisis de valoración urbano ambiental patrimonial realizado en el marco del Plan e Inventario Patrimonial del Centro y áreas de proximidad. Su forma triangular responde al cruce de vías históricamente relacionadas con la movilidad urbana en sus diferentes modalidades y períodos que hasta la fecha mantienen su carácter como vías de transporte público colectivo. De este sector se destacan las vías del perímetro en dirección Oeste – Este José Enrique Rodó al Norte y Constituyente al Sur y el tercer lado conformado por el atravesamiento en dirección Sur – Norte de la calle J. D. Jackson que configura un par vial con la calle Eduardo Acevedo.

La calle Juan D. Jackson puede identificarse como la transición de la pieza hacia la trama urbana reticular, la que se desarrolla hacia el Este y que por su conformación espacial y arquitectónica puede identificarse como una unidad hasta el Bulevar Artigas.

Los aspectos más relevantes del sector en estudio son:

- 1 - su conformación dispar en relación a la retícula tradicional, por resolverse en ella el encuentro de las tramas que generan las vías de sus bordes;
- 2 - el ancho de sus calles, que oscilan entre los 9 y los 17 metros de fachada a fachada, siendo mayoritarias las de 10 metros. Este ancho genera un corte -cajón- de calle particular, que requiere ser atendido como tal;
- 3 - la carencia de vegetales -arbolado público- resultado de las estrechas veredas -1,5 metros promedio- como consecuencia de la priorización del automóvil para circular y estacionar. Salvo las cuñas de las calles Guaná y Charrúa con la presencia de arbolado de gran porte que conforman visuales destacadas.
- 4 – en cuanto a la conformación morfológica se observa la prevalencia de edificaciones de baja altura no superando en general los 4 niveles edificados.

La pieza urbana se corresponde con las manzanas identificadas como 428, 429, 430, 431, 782, 783, 784, 785, 789, 790, 791, 794, 797, 798, 799, 800, que quedan definidas por las calles José Enrique Rodó, Constituyente y J. D. Jackson. Asimismo, se incorporan las frentistas a la pieza definida identificadas como 425, 426, 427, 775, 776, 777, 778 y 779 para la calle José Enrique Rodó, las



identificadas como 786, 792, 795, 801 para la calle J.D. Jackson y las identificadas como 809, 805, 804, 803, 445, 439 y 438 para la calle Constituyente (ver Anexo 10\_1).

Catalogación: Del conjunto de los padrones que conforman la pieza, se identifican como Monumento Histórico el Padrón N° 14953 que corresponde al Instituto Alfredo Vázquez Acevedo (IAVA), catalogado con GPP 4, y el Edificio Lux Padrón N° 1175, catalogado con GPP 3. Existe asimismo un conjunto edificado de padrones catalogados GPP 3 y GPP 2 dispersos en la pieza. De este conjunto se identifican 8 Tramos Protegidos (TP) que se enumeran a continuación:

- 1 – José Enrique Rodó, 5 tramos comprendidos entre Eduardo Acevedo y Minas
  - 2 – Chaná, tramo comprendido entre Emilio Frugoni y Gaboto
  - 3 – Charrúa, tramo comprendido entre Yaro y Gaboto.
  - 4 – Constituyente, tramo comprendido entre Yaro y Gaboto acera Norte.
- Ver Anexo 6\_1 (Listado de Tramos Protegidos) y Anexo 6\_2 (Cartografía)

Normas particulares: En el área se mantienen los parámetros urbanos correspondientes al Suelo Urbano Consolidado en Régimen General, área diferenciada Centro (Art. D223.202). Rige lo establecido en los planos correspondientes (POT), excepto para las situaciones especialmente previstas a continuación:

1 – Uso del Suelo – A nivel de planta baja tanto del área interior de la pieza como de las calles que conforman el perímetro, no se admitirán estacionamientos en una profundidad de 3.00 mts desde el límite frontal del predio con un acceso vehicular de ancho máximo de 3.50 mts.

2 – Retiros – no rigen retiros, siendo obligatoria la alineación para los predios frentistas a las calles José Enrique Rodó, Juan D. Jackson y calle Constituyente. Se admitirá el acordamiento en planta para los edificios a construir linderos a existentes que hayan dejado retiro voluntario o que se hayan retirado como consecuencia de afectaciones suprimidas

3 – Alturas – En las calles interiores de la pieza la altura será de 11 metros (4 niveles más subsuelo) con acordamiento – en planta y en fachada . Para todos los edificios cuya altura alcance la altura máxima de 11 m. Se admite gálibo para los edificios que alcancen la altura máxima de 11 mts, en las condiciones previstas por las disposiciones generales y coronamiento.

3.1 – altura por calle José E. Rodó – fachada Sur altura de los edificios 16, 50 más gálibo, salvo manzana 783, cuya altura máxima será de 11 con acordamiento al edificio de padrón n° 15144.

3.2 – altura por calle J. D. Jackson – altura de las edificaciones 16,50 más gálibo y acordamiento ambos frentes.

3.3 – altura por calle Constituyente – en los predios frentistas por Constituyente rige una altura máxima de 31 mts más gálibo en ambos frentes, salvo para el tramo correspondiente a la manzana 797 para la que rige una altura máxima de 11 mts con acordamiento a las construcciones de mayor altura existentes.

Ver Anexos 12\_1, 12\_2 y 12\_3.

4 – Terrazas y cuerpos cerrados salientes – rige normativa según ancho de calles.



5 – Para las edificaciones que incrementen el volumen construido y que conformen terrazas hacia el espacio público, deberán incorporar en el proyecto arquitectónico ejemplares vegetales en un mínimo del 30% de la superficie aterrizada.

### 2.4.2.3 Área de Promoción Cordón Norte

El Digesto Departamental en su Artículo 223.63 define que un *“Área de Promoción estará constituida por una unidad territorial objeto de intervenciones urbanas prioritarias, cuyo desarrollo tendrá proyecciones en todo el territorio. La designación de Área de Promoción, implica la posibilidad de asignar a toda o a parte de ella, el Régimen Específico a efectos de la gestión del suelo.*

*Hasta tanto, cada una de las intervenciones urbanas individuales que se concreten en el Área de Promoción estarán sometidas a las disposiciones normativas que le alcanzan, de acuerdo a la Zonificación Terciaria, bajo el Régimen General o Patrimonial, si corresponde, y según los procedimientos de gestión que los mismos establecen.*

*También podrán establecerse en las Áreas de Promoción, exenciones y rebajas tributarias a los titulares de bienes inmuebles comprendidos en las mismas, y a los adquirentes futuros, cuando integren el programa de la Unidad de Actuación correspondiente”.*

El Inventario Patrimonial del Centro de Montevideo y áreas de proximidad identifica en su ámbito un sector denominado *“Área de Promoción Cordón Norte”*, en el que se permiten mayores alturas que las vigentes que podrían compensar la modificaciones de edificabilidad propuestas en el Área de Protección Cordón Sur.

Varios aspectos hacen de este sector un área de oportunidad :

- Ubicación del área en la confluencia de los estructuradores Avenida Italia y 8 de octubre en dirección Este - Oeste, Bulevar Artigas en dirección Norte - Sur, y Eduardo V. Haedo, todas ellas vías fluidas de entrada y salida al Centro de Montevideo. Esta posición estratégica habilita que todo proyecto en el área repercuta a escala urbana, metropolitana y nacional.
- Un tejido mixto en el que coexisten padrones grandes y padrones pequeños dentro de las manzanas construyendo un paisaje urbano mixto con estructuras productivas, viviendas estándar y edificios altos dispersos.
- Grandes equipamientos de mucha concurrencia dentro del área y en sus proximidades. Se destacan instituciones de salud, educativas y comerciales.
- Espacios públicos con fuerte arraigo en el imaginario colectivo como son la *“Plaza de la Democracia ”* y la Plaza *“General Líber Seregni”*.
- Convivencia de calles de tono barrial, con bajo tránsito, fachada continua sin retiro y arbolado espeso junto con calles muy transitadas y de usos mixtos. La presencia de la Terminal Tres Cruces en este sector agrega al transporte capitalino el transporte suburbano y nacional.

En síntesis, la posición de la pieza en la trama urbana, la presencia de la terminal de ómnibus de larga distancia, la continuidad de la Avenida 8 de Octubre en la calle Eduardo Víctor Haedo conforman una coyuntura que favorece el crecimiento y la renovación en el área establecida. Se entiende entonces al



Área de Promoción Cordón Norte como un área de oportunidad en la que promover la construcción en altura y la sustitución edilicia al mismo tiempo que se prioriza su reordenamiento y mejora la dotación y el uso del espacio público, la circulación peatonal y vehicular. Se presenta, además, como un desafío y una oportunidad de “ensayo” de figuras de gestión urbana tales como la transferencia de edificabilidad en el marco del desarrollo del Plan Centro.

Asimismo, en el proceso de elaboración del Inventario Patrimonial del Centro, se han identificado pocos tramos, conjuntos y/o bienes con GPP 3 y 4 en el Área citada.

Delimitación: Se define el Área de Promoción Cordón Norte con los límites siguientes: Calle Paysandú (ambos frentes) entre Avenida Daniel Fernández Crespo y calle República y los predios padrones N° 14221 y 14202, calle Constitución (fachada oeste) entre República y Daniel Muñoz, calle Daniel Muñoz (fachada norte) entre República y Defensa, calle Defensa (fachada este) entre Daniel Muñoz y Dr. Salvador Ferrer Serra, calle Dr. Salvador Ferrer Serra (fachada norte) entre Defensa y calle Acevedo Díaz, calle Acevedo Díaz entre calle Eduardo V. Haedo y calle Goes (ambos frentes), calle Goes (ambos frentes), Bulevar Gral. José Artigas entre Goes y calle 18 de Julio, (frente este), calle 8 de octubre (frente sureste) hasta calle Colonia (frente sur), calle Colonia hasta Fernández Crespo (fachada sur). Ver Anexo 11\_1.

La pieza urbana se corresponde con las manzanas identificadas como 1022, 1021, 1019, 1034, 1043, 1046, 1045, 1043, 1042, 1041, 1040, 1039, 2150, 2149, 743, 742, 741, 748, 752 de manera parcial y las manzanas 1034, 1045, 1046, 1059, 1058, 1056, 1055, 1054, 1053, 761, 769, 753, 747, 748, 749, 754, 755, 753, 1047, 1048 de manera total. Ver Anexo 11\_1.

Catalogación: Del conjunto de los padrones que conforman la pieza, existe un conjunto edificado de padrones catalogados con GPP 3 y GPP 2 dispersos en el Área y un Tramo Protegido (TP).

1 – La calle Defensa: la porción entre Ferrer Serra y Eduardo V. Haedo queda comprendida en un Tramo Protegido (TP) en Régimen Patrimonial.

Régimen general: Se mantiene en el Área de Promoción la normativa general vigente, que se complementa o modifica con normativa particular abajo descrita.

Régimen específico:

Se especifican las variantes en la normativa general que impulsan mayor edificabilidad.

1 – Alturas

Ver Anexos 12\_1, 12\_2 y 12\_3.

1.1 - Rige altura 36 metros en:

Padrones frentistas a la Terminal y Shopping Tres Cruces de las manzanas 1022, 1021, 1019, 1034.

Todos los padrones de la manzana 1052.

Todos los padrones de la manzana 1045.



Padrones frentistas a la calle Eduardo V. Haedo a excepción de los padrones Nro: 21049, 21048, 22546, 431280, 23478 correspondientes a la manzana 1048 y padrón Nro: 166213 correspondiente a la manzana 755.

Padrones frentistas a la Calle Fernández Crespo desde Paysandú hasta Colonia a excepción de los padrones 14202 y 14210 de las manzanas 741 y 742 respectivamente.

Padrones 101031 y 101032 de la manzana 1058.

Padrones 21193, 21192, 21191, 21190, 21189, 21163, 21164 de la manzana 1054

Padrones 21195, 21196, 21197 de la manzana 1055.

Padrones 21129, 21130 de la manzana 1053.

1.2 - Rige altura 21 metros en:

Padrones frentistas a la Plaza Seregni correspondientes a las manzanas 1050, 1047, 1048

Todos los padrones de la manzana 1040.

Calle Martín C. Martínez entre Daniel Muñoz y Dr. Salvador Ferrer Serra (fachada este), Dr. Joaquín Requena entre Daniel Muñoz y Dr. Salvador Ferrer Serra (fachada oeste).

Calle Dr. Salvador Ferrer Serra fachada norte incluídos padrones 20894 y 20893 de la manzana 1041 y padrones 20930 y 20931 de la manzana 1042, padrones 20917 de manzana 1042 y padrón 20962 de manzana 1043.

2 – Estacionamientos y acceso vehicular.-

En la planta baja de los edificios y en una franja de 3 metros de profundidad tomados desde la línea de edificación no se admiten sitios de estacionamiento, a excepción del acceso vehicular y locales habitables (Hall de acceso, SUM, viviendas, comercios, etc. ).

En los predios menores de 12 metros de frente se admite solo un acceso vehicular.

3 – Retiros

3.1 Retiro frontal: Es obligatoria la materialización de las construcciones en la alineación oficial. Se admitirá el acordamiento en planta para los edificios a construir linderos existentes que hayan dejado retiro voluntario o que se hayan retirado como consecuencia de afectaciones suprimidas y que incorporen un uso calificado del mismo, el cual se realizará de acuerdo a la normativa general de acordamiento.

En los casos de predios linderos a edificios patrimoniales catalogados como G3 se estudiará la situación particular de resolución de retiro frontal.

4 – Terrazas y cuerpos cerrados salientes – Rige normativa según ancho de calles.

4.1 – Las edificaciones que incrementen el volumen construido y que conformen terrazas hacia el espacio público deberán incorporar en el proyecto arquitectónico ejemplares vegetales en un mínimo del 30% de la superficie aterrizada.

5 – Tratamiento de fachadas - El tratamiento de fachada posterior o lateral mantendrá características de similar calidad que la fachada frontal.



6 – Plantas Bajas - Las plantas bajas de todas las construcciones nuevas o recicladas deberán ser permeables como mínimo en un 60% de la longitud de la fachada, de manera de generar continuidad espacial con el espacio público de vereda.

7 – Instalaciones: Los equipos de aire acondicionado y sus instalaciones complementarias no deberán estar visibles en fachadas ni verter hacia el espacio público, debiendo considerarse los desagües en el sistema sanitario del edificio. Deben integrarse a la arquitectura del edificio las instalaciones auxiliares tales como sala de calderas, tanques de agua, sala de máquinas, cajas de escaleras, chimeneas, instalaciones de aire acondicionado, porterías, obras de coronamiento y paneles solares.

8 – De los Proyectos de Detalle en el Área de promoción Cordón Norte:

Los Proyectos de Detalle alentarán la compacidad y la sostenibilidad del área central de Montevideo con operaciones que materialicen acciones específicas para fomentar la densificación y el aprovechamiento de las infraestructuras existentes .

En relación a la identificación de valores significativos, de acuerdo a los avances del presente Inventario, el Área de promoción Cordón Norte presenta baja catalogación patrimonial.

Las manzanas No.1045, 1050,1051,1052,1056,748,749,753,754,755 serán objeto de Proyectos de Detalle. Estos deberán plantearse en predios o unidades de actuación que iguallen o superen los 3000 m<sup>2</sup>. Se establecerá un régimen específico con la aprobación de cada proyecto de detalle que promueva mayor edificabilidad y hasta alturas que no superen los 48m.

Los objetivos de los Proyecto de Detalle serán:

- Incentivar programas mixtos donde predomine el uso residencial en sus diversas variantes, sociales, culturales, comerciales y de servicio.
- Dotar de espacios públicos calificados al entorno próximo.
- Mejorar la accesibilidad.
- Incorporar e integrar arbolado.

Para todos los Proyectos de Detalle rigen los siguientes parámetros urbanísticos que consideran plantas bajas, basamentos, escalonamientos de altura, espacios libres calificados entre otros.

Planta Baja - Rige altura 5,00 m libre en un 60% de la longitud de fachada .

Basamento - Rige basamento en línea de fachada, altura 16,5 m.

Desarrollo - En la cota +16,5 m se permite aumentar en altura hasta 36 m en un desarrollo no mayor del 75% de la longitud de fachada , y desde la cota +36 m se permite aumentar en altura hasta 48 m en un desarrollo no mayor del 50% de la longitud de fachada, de manera de obtener una imagen homogénea en los primeros pisos habitables y variada en las cotas más altas.